

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 필로스페이스
소유물건(2025타경503956)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: HA251208-067

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

혜안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 (인)
심은정

감정평가액	일십팔억칠천만원정(₩1,870,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 필로스페이스 (2025타경503956)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.12.15	2025.12.12 ~ 2025.12.15	2025.12.15		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,870,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,870,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이명진					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 유성구 장대동 소재 “유성초등학교” 남동측 인근에 위치하는 금수빌딩 1동 제2층 제201호 외 1호에 대한 대전지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 방법

가. 적용 법규

본건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의하여 평가하였습니다.

나. 구분건물의 평가방법

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고 대상물건의 특성 상 동 규칙 제12조에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가하였습니다.

3. 그 밖의 사항

가. 토지 건물 가격의 배분

구분건물 소유권은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 ‘토지·건물 배분비율표’에 의하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건의 개요

소재지 [도로명 주소]	대전광역시 유성구 장대동 331-8번지 [대전광역시 유성구 유성대로 773]		
건물의 구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	규모/층수	-개호/지하1층 /지상7층
건물명	금수빌딩 1동		
용도	근린생활시설	사용승인일	2002.10.23
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (주.부 포함)(㎡)	대지권면적 (㎡)
1(2층 201호)	536.77	181.03	170.61
2(3층 301호)	219.96	130.26	83.24

다. 기준시점 및 실시조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 12월 15일이며 대상확인을 위한 실지조사는 2025년 12월 12일 ~ 2025년 12월 15일에 대상물건을 확인하고 가격자료 등을 수집하고 분석하였습니다.

라. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등의 물건의 표시는 귀 제시목록에 의거하여 표시하였습니다.
- 본건 호별 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유현황 등을 기준으로 표기하였으니 경매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례는 개인정보보호를 위해 세부호는 * 처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 임대관계는 미상입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기 호	소재지	층/호	전유면적 대지권 (㎡)	거래금액(원) 자료출처	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
가	죽동 708-★ 제이앤피빌딩	3/30★	122.58	390,000,000	3,181,596	2022.09.26
			51.36	등기사항전부증명서		2016.12.14
나	장대동 264-★	3/30★	35.105	100,000,000	2,848,597	2022.09.07
			22.9017	등기사항전부증명서		2006.11.30
다	장대동 283-★ 갤러리빌2	2/20★	71.40	180,000,000	2,521,008	2023.09.12
			14.4167	등기사항전부증명서		2004.01.30

※ 전유면적당 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

※ 거래시점은 등기사항전부증명서 상 매매일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사례의 선정

상기사례는 본건 인근에 소재하는 근린생활시설에 대한 거래사례로서 대상과 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 기호 다를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 사료됩니다. (1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정 방법

한국부동산원(R-ONE부동산통계정보시스템)에서 조사 발표한 상업용부동산 자본수익률(집합상가, 대전광역시)을 활용하여 시점수정하였습니다.

나. 자본수익률

(단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.16	0.19	0.19	0.18
2024년	0.03	0.19	0.07	0.04
2025년	0.08	-0.03	-0.09	

다. 시점수정치 산정

사례	기 간	시점수정치	비 고
다	2023.09.12(거래시점) ~ 2025.12.15.(기준시점)	1.00435	$(1+0.0019 \times 19/92) \times (1+0.0018) \times (1+0.0003) \times (1+0.0019) \times (1+0.0007) \times (1+0.0004) \times (1+0.0008) \times (1-0.0003) \times (1-0.0009) \times (1-0.0009 \times 76/92)$

※ 2025년 4분기의 자본수익률이 미발표되어 2025년 3분기 자본수익률로 추정 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

요 인	항 목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 비교치 산정

- 기호 1(201호)

요 인	격차율		비 고
	사례	본건	
단지외부요인	1.00	1.15	고객 유동성과의 적합성 및 차량이용의 편의성 등에서 본건이 다소 우세함.
단지내부요인	1.00	0.90	건물 규모 및 최고층수 등에서 본건이 다소 열세함.
호별 요인	1.00	0.98	전유부분의 면적 등에서 본건이 다소 열세함.
기타 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계	1.014		$1.15 \times 0.90 \times 0.98 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-기호 2(301호)

요 인	격차율		비 고
	사례	본건	
단지외부요인	1.00	1.15	고객 유동성과의 적합성 및 차량이용의 편의성 등에서 본건이 다소 우세함.
단지내부요인	1.00	0.90	건물 규모 및 최고층수 등에서 본건이 다소 열세함.
호별 요인	1.00	0.85	층별 효용 및 향별 효용 등에서 본건이 다소 열세함.
기타 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계	0.880		$1.15 \times 0.90 \times 0.85 \times 1.00$

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

가. 단가 산정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,521,008	1.00	1.00435	1.014	2,567,422	2,567,000
2	2,521,008	1.00	1.00435	0.880	2,228,137	2,228,000

(결정단가는 천원 미만에서 반올림함)

나. 시산가액의 결정

기호	층/호	전유면적 (㎡)(A)	결정단가 (원/㎡)(B)	산출가액(원) (C=A×B)	시산가액(원)
1	2층/201호	536.77	2,567,000	1,377,888,590	1,380,000,000
2	3층/301호	219.96	2,228,000	490,070,880	490,000,000

(시산가액은 유효숫자 3자리까지 표시하되 유효숫자 이하에서 반올림함.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 본건 유사부동산의 가격수준

인근 소재 유사 상가 시세의 경우 고객 유동성과의 적합성, 위치별, 층별 효용, 경과년수 등에 의한 노후도 등에 따라 유사하게 형성되어 있으며, 본건과 유사한 물건의 2층 근린생활시설의 경우 전유면적 기준으로 2,500,000원/㎡ ~ 2,800,000원/㎡ 내외 수준, 3층 근린생활시설의 경우 전유면적 기준으로 1,900,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사되었음.

2. 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 상가명/호	용도	전유면적 (㎡)	목적	평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점
1	장대동 264- -/30*	근생	71.64	담보	200,000,000 @2,791,736	2024.01.11
2	장대동 331- 금수빌딩/20*	근생	536.77	시가 참조	1,390,000,000 @2,589,564	2024.01.29
3	장대동 283- 갤러리빌/20*	근생	99.84	담보	250,000,000 @2,504,006	2024.02.06
4	장대동 278- 넥스투빌/30*	업무 시설	92.51	담보	593,000,000 @6,410,118	2024.03.04
5	장대동 331- 금수빌딩/50*	상가	596.6	담보	779,000,000 @1,305,732	2024.06.24

3. 낙찰가율 분석

- 근린상가

[출처 : 부동산태인]

구분		대전광역시 유성구		장대동		비고
		낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	
1년간 평균	근린상가	51.69	23	76.52	1	-
	주상복합(상가)	32.20	1	0.00	0	-
6개월 평균	근린상가	50.61	18	76.52	1	-
	주상복합(상가)	32.20	1	0.00	0	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 기타 사항등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안할 때 상기 참고가격 자료(매매사례, 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되는바 평가가액을 아래와 같이 결정함.

평가 대상	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	시산가액(원)
1	2층/201호	536.77	170.61	1,380,000,000
2	3층/301호	219.96	83.24	490,000,000
총 액				1,870,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대전광역시 유성구 장대동	331-8 금수빌딩 1동	근린생활 시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
	[도로명주소] 대전광역시 유성구 유성대로 773			지1층 주차장	630.20			
				지1층 보일러실, 발전기실	167.00			
				1층 제1종 근린생활시설	502.47			
				1층 제2종 근린생활시설	49			
				2층 제1종 근린생활시설	583.79			
				3층 제1종 근린생활시설	276.50			
				3층 노유자시설 (노인복지시설)	370.43			
				4층 제1종 근린생활시설	653.43			
				5층 제1종 근린생활시설	643.20			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	대전광역시 유성구 장대동	331-8	대	6층 제1종 근린생활시설	643.20			
				7층 제2종 근린생활시설	465.48			
1				준주거지역	1,184.8			
2				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	536.77	536.77	1,380,000,000	비준가액 공용면적 포함임.
				1. 소유권	170.61			
				-----		170.61		
				대지권	1,184.8			
				토지·건물		배분내역		
		토지:	414,000,000					
		건물:	966,000,000					
2				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	219.96	219.96	490,000,000	비준가액 공용면적 포함임.
				1. 소유권	83.24			
				-----		83.24		
				대지권	1,184.8			
				토지·건물		배분내역		
		토지:	147,000,000					
		건물:	343,000,000					
합 계							₩1,870,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 유성구 장대동 소재 '유성초등학교' 남동측 인근에 위치하는 금수빌딩 1동 2층 201호 외 1개호로서, 주위는 근린생활시설, 상업, 업무시설, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 유성 IC 가 인근에 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 7층 건내 2층 201호, 3층 301호로서,
사용승인일: 2002.10.23
외벽: 석재붙임 마감 등,
내벽: 인테리어 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공부상 201호는 근린생활시설(일반음식점), 301호는 근린생활시설(의원)이나, 현황 사무실(통칭 'Phi loSpace')로 인테리어 되어 폐문중임.

(5) 설비내역

공동 위생급배수 설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 35미터 내외, 남서측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접하며, 도로 포장상태는 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(장대지구 토지구획정리사업), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(유성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-06-27)(유성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(유성)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	대전광역시 유성구 장대동 331-8 금수빌딩 1동 2층 201호 외 1개호
-----	---



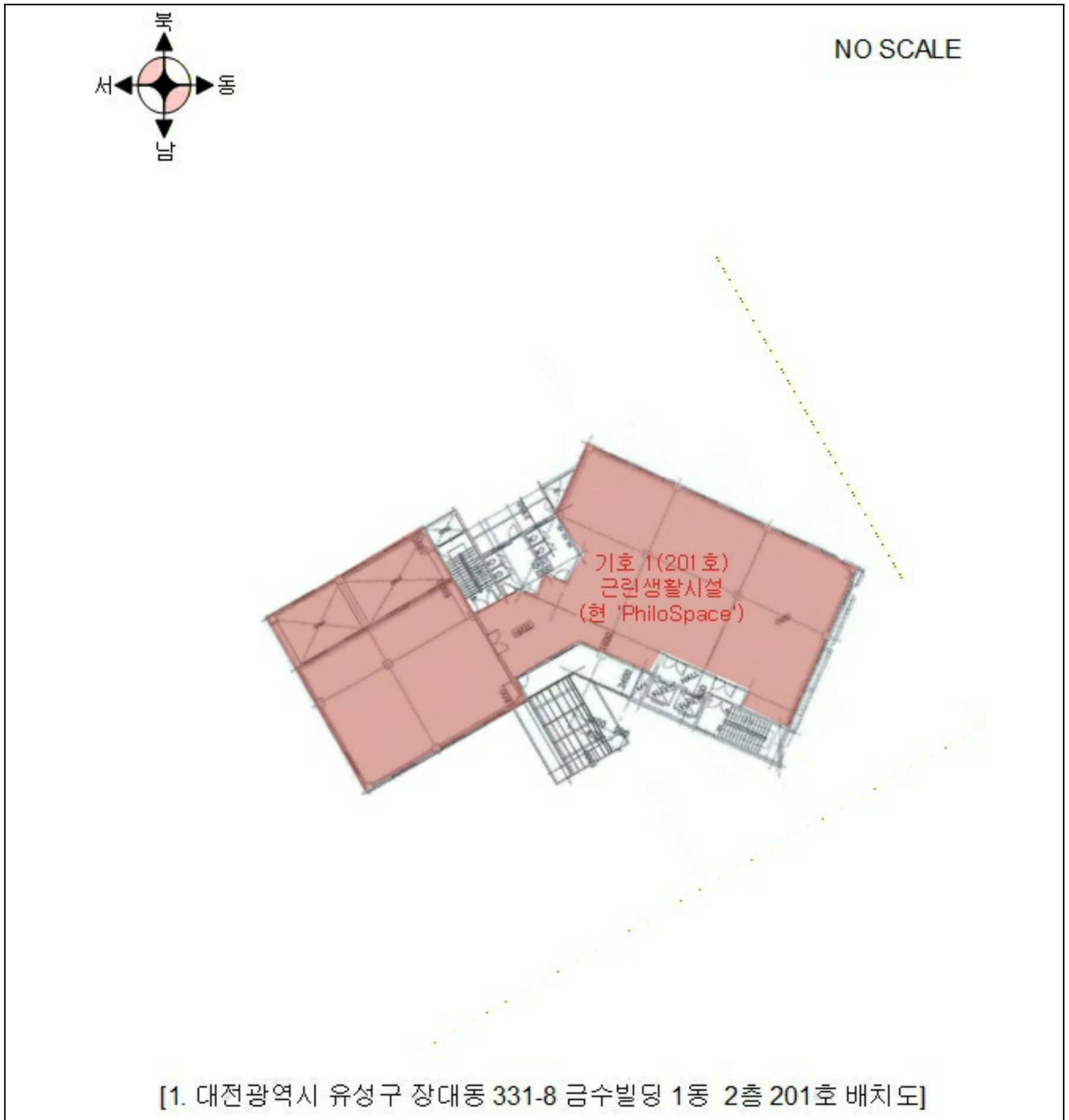
위치도



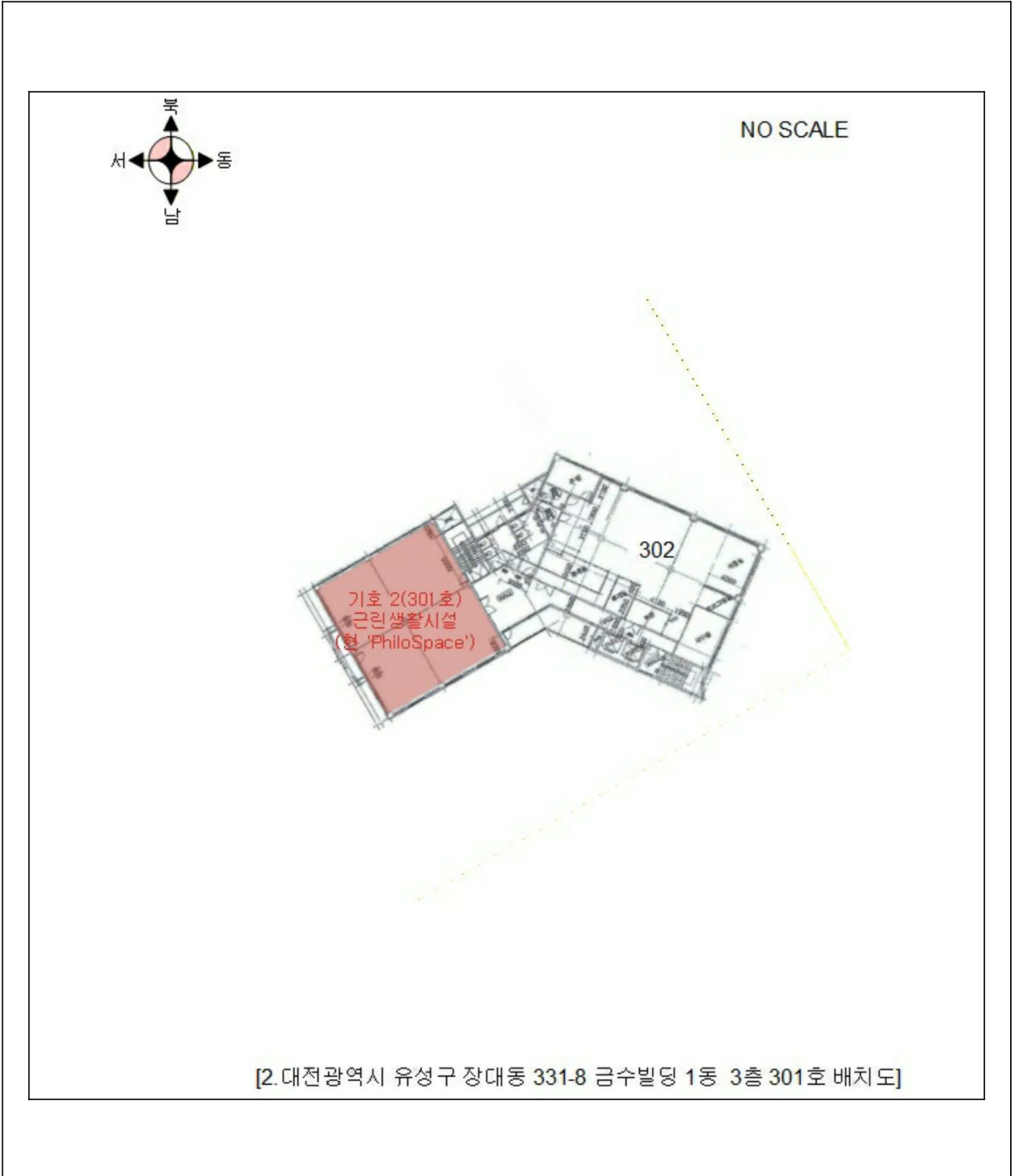
소재지	대전광역시 유성구 장대동 331-8 금수빌딩 1동 2층 201호 외 1개호
-----	---



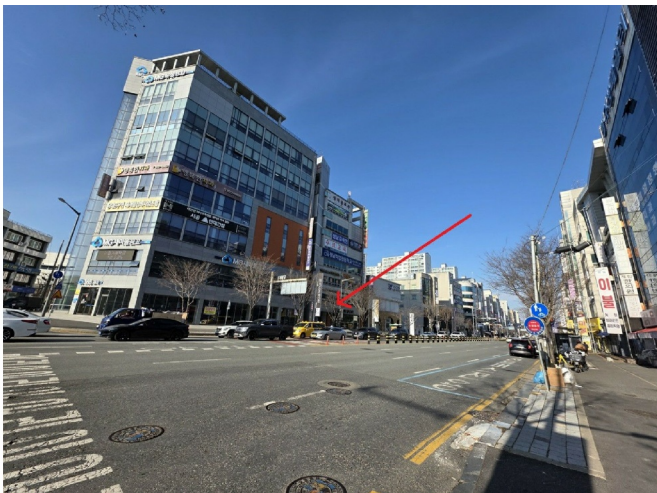
건물개황도



건물개황도



[2.대전광역시 유성구 장대동 331-8 금수빌딩 1동 3층 301호 배치도]





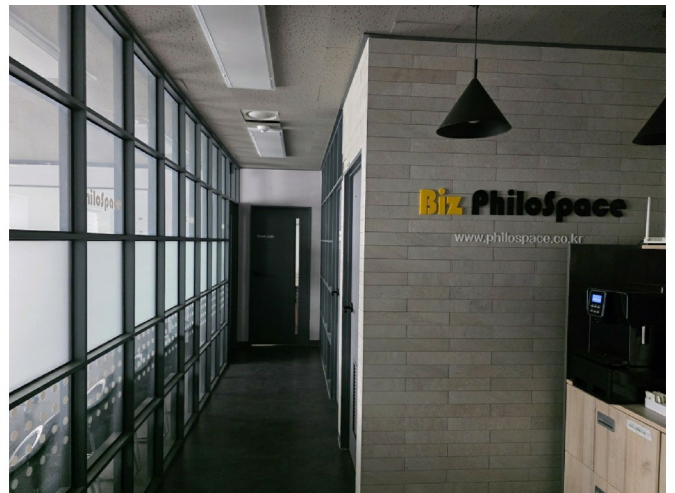
2



2



2 201



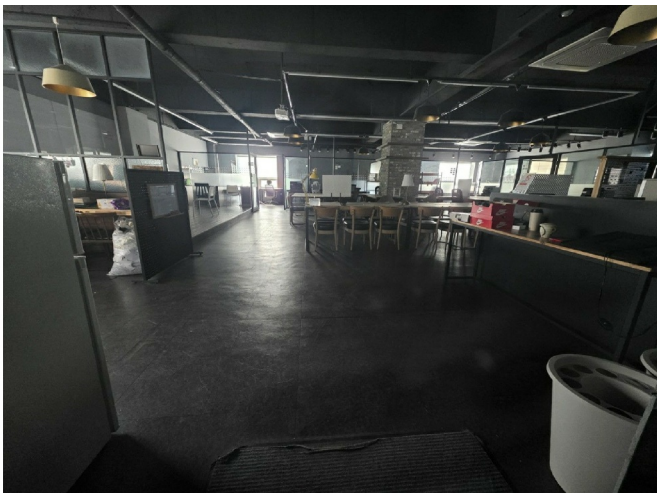
2 201



3



301



301

